Интервью об объекте: 12 вопросов, промпт и карта доказательств

Замените общие эпитеты фактами, которые помогают покупателю оценить квартиру до показа.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Двенадцать вопросов собственнику, два промпта, карта доказательств, заполненный пример и чек-лист подготовки объявления.

Авторская методика интервью и учебные ответы. Разговор не заменяет проверку документов или техническое обследование. Используйте только согласованный способ записи и необходимые данные.

С чего начать

Из разговора об объекте получаются только слова «светлая», «удобная» и «хороший район», без конкретных оснований.

Тема	Первый вопрос	Уточнение
Повседневность	Где удобно работать?	Покажите конкретное место
Изменения	Какие работы проводили?	Когда и что сохранилось?
Ограничения	Кому не подойдёт планировка?	Какая задача будет неудобна?
Условия	Когда можно передать квартиру?	От чего зависит этот срок?

Подготовьте исходные данные

- Карточка уже известных характеристик и согласованных условий.
- Заметки осмотра и список непроверенных рекламных утверждений.
- Согласованный способ интервью: заметки либо разрешённая запись.
- Обезличенные фрагменты для ИИ; исходники сохраняются в рабочей папке с нужным доступом.

Соберите и сопоставьте факты

1. Отделите известное от вопросов

Соберите данные из документов и собственного осмотра. Выберите пробелы, важные для объявления. Объясните владельцу, что нужны конкретные наблюдения, а не набор похвал; согласуйте способ записи без лишних персональных подробностей.

Готово: Понятно, что выясняем и зачем.

Не делайте так: Просить модель придумать преимущества вместо разговора.

2. Спросите о повседневности

Вопросы 1–4: когда и где бывает солнце; где удобно работать; какой маршрут используют; где хранят сезонные вещи. Для ответа уточняйте условия и последнее наблюдение. Не добавляйте способ передвижения или доступ к помещению без подтверждения.

Готово: Есть конкретные сценарии и вопросы для проверки.

Не делайте так: Превратить летнее наблюдение в обещание на весь год.

3. Спросите об изменениях и особенностях

Вопросы 5–8: какие работы проводили и чем подтверждают; что из имущества передают; какая особенность была непривычной; что хотелось знать до покупки. Запишите ограничения так же внимательно, как преимущества.

Готово: Комплектация и важные особенности выделены отдельно.

Не делайте так: Написать «всё остаётся» по фотографии комнаты.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Уточните задачу и условия

Вопросы 9–12: какую задачу объект решает удобно; кому не подойдёт по сценарию использования; какие сроки показа и передачи подтверждены; какой важный вопрос пропущен. Описывайте свойства жилья и задачи, не стереотипы о людях.

Готово: Понятны условия, ограничения и следующий вопрос.

Не делайте так: Обещать дату освобождения, которая зависит от других событий.

5. Разложите записи с ИИ

Попросите таблицу: утверждение, конкретизация, исходная реплика, проверка, применение. Каждую строку сопоставьте с заметками. Если модель не может опереться на фрагмент, исключите утверждение либо уточните его; слова владельца не становятся документом.

Готово: У каждого тезиса есть происхождение и статус.

Не делайте так: Принять гладкий пересказ с добавленными фактами.

6. Свяжите факты с текстом и визуалом

Выберите подтверждённые преимущества под задачи покупателя. Подберите фото или план, которые показывают именно их. Согласуйте с владельцем карточку фактов и условия. Нерешённым вопросам назначьте ответственного и дату; при изменении данных обновите объявление.

Готово: Материал основан на фактах, открытые вопросы сохранены.

Не делайте так: Улучшить обещание, не получив нового подтверждения.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебный разбор фразы «здесь удобно работать». Размер стола и планировка описаны как условные наблюдения; шумоизоляция в примере не измерялась.

Исходная оценка	Конкретизация	Статус / применение
Удобно работать	Стол 120 см рядом с розетками	Осмотр / показать зону
Можно закрыться	В комнате есть дверь	Осмотр / показать планировку
Совсем тихо	Измерений и условий нет	Не обещать бесшумность
Подходит для кабинета	Есть отдельная рабочая зона	Сценарий, не гарантия
Что показать	Фото места и план	Сверить масштаб и ракурс

Из конкретной планировки следует возможность разместить рабочую зону. Из неё не следует гарантированная тишина, отсутствие шума соседей или пригодность для любой деятельности.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Светлая квартира	Владелец описал время солнца; наблюдение проверяем в соответствующих условиях.
Вся мебель остаётся	Согласован конкретный перечень передаваемых предметов.

Промпты до и после интервью

Правила. До интервью: подготовь вопросы по карточке [факты] о повседневном использовании, работах, особенностях, комплектации и условиях. К каждому дай уточнение, переводящее оценку в наблюдение. Не придумывай ответы и преимущества. После интервью: разложи ЗАМЕТКИ в таблицу «утверждение / конкретизация / исходный фрагмент / что проверить / применение». Слова владельца помечай источником. Пробелы оставляй вопросами.

Образец 1. Вход: Владелец: удобно работать. Заметки осмотра: стол 120 см, розетки рядом, отдельная дверь; шум не измеряли.

Выход:
Допустимый тезис: предусмотрена отдельная рабочая зона. Источник: наблюдение планировки. Не подтверждено: бесшумный кабинет. Визуал: фото места и план.

Новый объект: Карточка: [известное]. Заметки: [обезличенные ответы с оговорками]. Проверь каждую предложенную строку по исходной записи.

18 проверок результата

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

Подготовка разговора

- [ ] **Карточка.** Известные данные собраны. Если нет: не спрашивайте всё заново.
- [ ] **Цель.** Владельцу объяснена. Если нет: назовите пользу фактов.
- [ ] **Запись.** Способ согласован. Если нет: выберите заметки при отказе.
- [ ] **Вопросы.** Ведут к наблюдениям. Если нет: добавьте уточнения.
- [ ] **Личное.** Лишние сведения не собираются. Если нет: сузьте интервью.
- [ ] **Неизвестное.** Можно оставить вопросом. Если нет: не выдумывайте ответ.

Факты и ограничения

- [ ] **Свет.** Указаны условия наблюдения. Если нет: уточните сезон и время.
- [ ] **Маршрут.** Есть способ и условия пути. Если нет: не добавляйте пешком.
- [ ] **Работы.** Есть конкретизация и источник. Если нет: запросите подтверждение.
- [ ] **Имущество.** Состав выделен списком. Если нет: согласуйте предметы.
- [ ] **Особенности.** Не скрыты при редактуре. Если нет: сохраните вопросы.
- [ ] **Передача.** Срок не обещан без основания. Если нет: уточните зависимости.

Выходной материал

- [ ] **Реплики.** Связаны с исходными заметками. Если нет: найдите фрагмент.
- [ ] **Статус.** Слова отделены от наблюдения. Если нет: подпишите источник.
- [ ] **ИИ.** Не добавил типичных преимуществ. Если нет: исключите догадки.
- [ ] **Визуал.** Подтверждает именно этот тезис. Если нет: подберите ракурс.
- [ ] **Согласование.** Факты и условия просмотрены. Если нет: покажите владельцу.
- [ ] **Обновления.** Есть ответственный и дата. Если нет: сохраните открытые вопросы.

Заполните свой рабочий лист

Одна строка — одно утверждение. Не объединяйте «владелец считает тихо» и «шум измерен» в один статус.

Код задачи: _____ Дата: _____

Оценка владельца	Конкретизация / пример	Источник / статус	Что проверить

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Выберите 2–3 сильных факта. К каждому нужен понятный сценарий использования, а не выдуманное обещание для всех покупателей.

Подтверждённый тезис	Задача покупателя	Фото / план	Фраза / открытый вопрос

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

«Район хороший» без примера. Уточните конкретный маршрут или задачу.

Ответ придумала модель. Вернитесь к записи.

Комплектация по фотографии. Нужен согласованный перечень.

Оговорка исчезла. Восстановите степень подтверждения.

Красивый визуал обещает лишнее. Сопоставьте изображение и факт.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

«Вы сказали [оценка]. Покажите, пожалуйста, как это устроено, и вспомните конкретный пример. Я запишу [факт] с условиями наблюдения, чтобы покупатель понял преимущество без лишнего обещания».

Первое действие после чтения

Возьмите три общие фразы об объекте. Для каждой получите пример, укажите источник и решите: можно использовать, нужно проверить или лучше исключить.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Хорошие объекты описываются одинаковыми словами?

Диагностическая карта для риелтора поможет проверить, как вы собираете факты, показываете пользу и ведёте покупателя к предметному обращению.

Проверить подготовку материалов →

Подготовлено 24.09.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.